
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0917)

須予披露及關連交易

與Solar Leader Limited及新世界發展有限公司簽訂之參予協議

重選退任董事

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行香港分行

獨立董事委員會函件載於本通函第12頁，獨立財務顧問德國商業銀行的函件則載於本通函第13至20頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零零六年十月十六日（星期一）上午十時三十分假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第38至第39頁。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於大會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零六年九月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	12
德國商業銀行函件	13
附錄一 – 一般資料	21
附錄二 – 擬膺選連任董事資料	37
附錄三 – 股東特別大會通告	38

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「章程細則」	指	本公司之公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京華美」	指	北京東方華美房地產開發有限公司，為一家根據中國法律成立之合資合營企業，由華美財富（北京）科技有限公司（新世界發展中國全資擁有之公司）持有其75%權益
「北京物業」	指	位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村之物業，總面積約1,590畝（相等於約1,060,000平方米）
「董事會」	指	董事會
「長沙物業」	指	位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之物業，總面積約為671畝（相等於約447,333平方米）
「成都物業」	指	位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村之物業，總面積約為950,004.75平方米
「成都心怡」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之合資合營企業，由新世界中國地產投資持有其60%權益
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行行事，根據銀行業條例之持牌銀行及根據證券及期貨條例之授權金融機構，可進行根據證券及期貨條例附表五所載之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）之受規管活動，並就參予協議而言擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

釋 義

「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以（其中包括）考慮及酌情批准參與協議之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貴陽新世界」	指	貴陽新世界房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，由勝雄國際有限公司（新世界發展中國全資擁有之公司）全資擁有
「貴陽物業」	指	位於中國貴陽市金陽區金西北路以東、龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北之物業，總面積約為1,670,089.26平方米
「港元」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南成功」	指	湖南成功新世紀投資有限公司，一家根據中國法律成立之合資合營企業，由新世界中國地產投資持有其90%權益
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，成員包括鄭維志先生及田北俊先生，目的乃就參予協議向獨立股東提供建議。李聯偉先生身兼本公司及新世界發展之獨立非執行董事，故非獨立董事委員會成員
「獨立股東」	指	除新世界發展、Solar Leader及其各自之聯繫人以外之股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連之公司
「最後實際可行日期」	指	二零零六年九月二十六日，即本通函刊發前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界中國地產投資」	指	新世界（中國）地產投資有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市，為本公司之控股股東（定義見上市規則）
「新世界發展中國」	指	新世界發展（中國）有限公司，在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「參與協議」	指	本公司、Solar Leader及新世界發展於二零零零六年九月十一日就Solar Leader參與該等項目而訂立之參與協議
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	貴陽新世界、北京華美、成都心怡及湖南成功
「該等項目」	指	將於該等物業上發展之項目
「該等物業」	指	貴陽物業、北京物業、成都物業及長沙物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	每股面值0.10港元之本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「Solar Leader」	指	Solar Leader Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條及第2B條所界定的涵義
「總權益」	指	本公司以新世界發展中國及新世界中國地產投資之唯一股東之身份於該等項目之間接權益
「%」	指	百分比

就本通函而言，1.00港元相當於人民幣1.04元。



New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

執行董事:

鄭家純博士 金紫荊星章 (主席兼董事總經理)

杜惠愷先生 太平紳士 (副主席)

鄭家成先生

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

方承光先生

顏文英小姐

非執行董事:

符史聖先生

獨立非執行董事:

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者:

註冊辦事處:

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

香港主要營業地點:

香港

皇后大道中十八號

新世界大廈一期

九樓

須予披露及關連交易

與Solar Leader Limited及新世界發展有限公司簽訂之參予協議

重選退任董事

緒言

於二零零六年九月十一日,董事會宣佈於同日,本公司與Solar Leader及新世界發展訂立參與協議,據此,Solar Leader同意參與該等項目,而新世界發展則同意擔保Solar Leader履行參與協議項下之責任。

根據上市規則,由於代價比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%,參與協議構成本公司一項須予披露交易,故須遵守上市規則第14.34至14.39條作出通知及公告之規定。

董事會函件

於最後實際可行日期，新世界發展於本公司已發行股本中持有約70%應佔權益，而Solar Leader為新世界發展之全資附屬公司，故參與協議亦構成本公司一項關連交易。由於各個有關比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，訂立參與協議須遵守上市規則第14A.32條之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

有關詳情亦將會根據上市規則第14A.45條載於本公司下一次刊發之年報及賬目內。

本通函旨在向閣下提供參予協議之詳情，載列獨立董事委員會就參與協議提供之意見及德國商業銀行就參予協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

參與協議

日期： 二零零六年九月十一日

訂約方： (1) 本公司；

(2) Solar Leader；及

(3) 新世界發展。

根據參與協議，本公司同意授予Solar Leader於該等項目之參與權益（釐定為總權益之50%），作為Solar Leader向本公司支付本集團就該等項目之應付成本之50%之代價。該等款項將於Solar Leader收訖本公司就此發出之書面要求後十四日內以現金支付予本公司。Solar Leader可享有本公司就總權益所收取之回報之50%。該等物業之法定及／或實益擁有權不會因本公司訂立參與協議而受影響。

Solar Leader進一步同意就本集團因替該等項目融資而訂立或履行之任何抵押或擔保而產生或招致之任何款項向本公司補償有關款項之50%。

新世界發展同意擔保Solar Leader妥為履行於參與協議項下之一切責任，並因Solar Leader未能履行其於參與協議項下之責任而令本公司招致或產生之任何虧損或損失向本公司作出賠償。

先決條件

參與協議須根據上市規則待獨立股東授出批准後方可作實。倘該條件未能於二零零六年十二月三十一日（或訂約方可能書面協定之任何其他日期）或之前達成，則參與協議將被視作已終止。

有關該等項目之資料

於貴陽物業上發展之項目

新世界發展中國及本公司之全資附屬公司貴陽新世界為貴陽物業之土地使用權持有人。貴陽物業位於中國貴陽市金陽區金西北路以東、龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北，總面積約1,670,089.26平方米。貴陽物業可用作發展住宅、辦公室、商業及公共設施。本集團就貴陽物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,748,000,000港元。

於二零零六年六月三十日，貴陽新世界之未經審核資產總值為人民幣682,334,840元，其於截至二零零六年六月三十日止財政年度（自其於二零零六年五月三十日註冊成立以來）並無產生任何盈虧。

於北京物業上發展之項目

北京華美為北京物業一級開發權（即籌備征地、補償及安置原居民、拆除現有建築物、進行土地平整、興建基礎設施之權利，以達致中國有關機關就公開拍賣該幅土地之土地使用權而釐定之標準）之持有人。北京華美乃由新世界發展中國及本公司之全資附屬公司華美財富（北京）科技有限公司持有75%權益及由華美財富（北京）國際置業有限公司持有25%權益之合資合營企業。除其於北京華美之權益外，華美財富（北京）國際置業有限公司為獨立第三方。北京物業位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村，總面積約為1,590畝（相等於約1,060,000平方米）。北京物業將會發展成為低密度住宅物業，以供銷售及投資用途。本集團就北京物業上發展之項目應付之總成本估計約為911,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，北京華美之經審核資產總值為人民幣49,499,545元。北京華美於截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日兩個財政年度之經審核虧損淨額（扣除稅項及非經常項目前後）分別為人民幣2,765元及人民幣467,690元。

於成都物業上發展之物業

成都心怡為成都物業土地使用權之持有人。成都物業位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村，總面積約為950,004.75平方米。成都心怡為一間由本公司全資附屬公司新世界中國地產投資持有60%權益、慶鵬石油化工（香港）有限公司持有20%權益及四川省中石化實業有限公司持有20%權益之合資合營企業。除其於成都心怡之權益外，慶鵬石油化工（香港）有限公司及四川省中石化實業有限公司均為獨立第三方。成都物業將用作發展住宅物業。本集團就成都物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,616,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，成都心怡之經審核資產總值為人民幣36,702,015元。其於截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度並無產生任何盈虧。

於長沙物業上發展之項目

湖南成功為長沙物業土地使用權之持有人。長沙物業位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南，總面積約為671畝（相等於約447,333平方米）。湖南成功為一間由本公司全資附屬公司新世界中國地產投資持有90%權益及海南中泓投資有限公司（根據上市規則為本公司一名關連人士）持有10%權益之合資合營企業。長沙物業可用作住宅及商業用途。本集團就長沙物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,635,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，湖南成功之經審核資產總值為人民幣123,562,421元。湖南成功截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核虧損淨額（扣除稅項及非經常項目前後）分別為人民幣5,311,813元及人民幣4,799,143元。

訂立參與協議之理由及裨益

發展該等項目應付之總土地成本、建築成本及其他項目成本估計約為5,910,000,000港元。Solar Leader參與後，本集團或其代表為發展該等項目而提供予項目公司之資金，將由Solar Leader與本集團平均分擔。就此，本集團之財務承擔將會減少，使本集團可保留其資產及財務資源作其他潛在用途，同時亦可保留管理及營運該等項目之控制權。董事認為，與Solar Leader及新世界發展訂立參與協議將符合本公司之最佳利益。

董事會函件

參與協議之條款乃本公司、Solar Leader與新世界發展經公平磋商後按一般商業條款釐定。董事（包括獨立非執行董事）相信，參與協議之條款為公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

有關本公司之資料

本公司之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

有關SOLAR LEADER之資料

Solar Leader之主要業務包括投資控股及物業發展。

有關新世界發展之資料

新世界發展之主要業務包括於物業、基建、服務、電訊及科技業務之投資。

須予披露及關連交易

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，參與協議構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至14.39條作出通知及公告之規定。

於最後實際可行日期，新世界發展於本公司已發行股本中持有約70%應佔權益，而Solar Leader為新世界發展之全資附屬公司，故參與協議亦構成本公司一項關連交易。由於各個有關比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，參與協議須遵守上市規則第14A.32條之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.45條，有關詳情亦將會載於本公司下一次刊發之年報及賬目內。

新世界發展（彼等有權控制股份之投票權）及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准參與協議之決議案放棄投票，而有關決議案將根據上市規則以點票方式表決。

訂立參予協議對本集團造成之財務影響

本公司將不因訂立參予協議而產生盈虧，且不會因此對本公司之資產及負債造成重大影響。

重選退任董事

根據章程細則第99條，董事有權在任何時間並不時委任任何人為董事，以填補臨時空缺或作為董事會新成員。如此獲委任之董事，其任期至本公司下屆股東大會止，並符合資格於該會議上膺選連任。因此，由董事會於二零零六年一月十七日委任為董事之顏文英小姐將於股東特別大會上告退，並符合資格及願意膺選連任。

本通函之附錄二載有上市規則規定須作披露之有關退任董事之資料。

股東特別大會

本公司將於二零零六年十月十六日星期一上午十時三十分假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳一召開股東特別大會，以考慮參予協議及建議重選退任董事。股東特別大會通告載於本通函附錄三。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就參予協議投票時將以點票方式進行。新世界發展及其聯繫人士將於股東特別大會上就建議批准參予協議之普通決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按表格所印指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

要求以點票方式進行表決的程序

遵照章程細則第80條，提交大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果之前或之時），以下人士要求以點票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 由任何董事個別或共同（連同大會主席）持有之代表委任書所涉及之股份佔該大會總投票權的百分之五或以上，而該大會以舉手方式表決時，表決結果與代表委任書授予者之指示相反者；或

董事會函件

- (c) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票之股東；或
- (d) 佔有權出席大會並於會上投票之所有股東總投票權合計不少於十分之一之任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權之代表）或者委派代表出席之股東；或
- (e) 持有股份繳足金額合計佔有權出席大會並於會上投票之所有股份繳足金額總額不少於十分之一之任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權之代表）或者委派代表出席之股東。

意見

董事（包括獨立非執行董事）認為參予協議之條款公平合理，而本公司訂立參予協議及重選退任董事均符合本公司與其整體股東之最佳利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之所有普通決議案。

務請垂注本通函附錄一之一般資料，以及本通函之其他附錄。

此致

列位股東 台照

新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

二零零六年九月二十九日



New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等茲提述於本公司二零零六年九月二十九日刊發致股東的通函(「通函」)所載董事會函件,而本函件乃通函的一部分。除非文義另有所指,否則通函所界定的詞彙當用於本函件時具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會,以考慮參予協議之條款及就參予協議之條款對獨立股東而言是否公平合理,以及參予協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。德國商業銀行已就此獲委任為獨立財務顧問,以向吾等提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件,以及德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件,後者載列德國商業銀行向吾等所提供有關參予協議的意見。

經考慮德國商業銀行在其意見函件中所載主要考慮因素及理由及其提供之意見後,吾等認為參予協議之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理,且參予協議亦符合本公司及其股東之整體利益。

此 致

獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志

田北俊

謹啟

二零零六年九月二十九日

德國商業銀行函件

以下為德國商業銀行就參予協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函內。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(於德國聯邦共和國註冊成立之公眾有限公司)

香港分行

香港郵政總局信箱

11378號

中環連打道3A號

香港會所大廈21樓

電話 28429666
電傳 66 400 cbk hk hx
傳真 28681414
swift代碼 COBAHK HX XXX

敬啟者：

須予披露及關連交易：

與SOLAR LEADER LIMITED及新世界發展有限公司簽訂之參予協議

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就參與協議項下擬進行之交易（「**關連交易**」）（於二零零六年九月二十九日刊發之通函（「**通函**」）載列（其中包括）此詞之釋義，而本函件乃通函之一部分）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

吾等作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，需就關連交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

在訂定吾等之意見時，吾等乃依賴 貴公司向吾等提供之資料及事實。吾等假設由 貴公司提供並於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明在各主要方面均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司作出之聲明，指彼等已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明足致通函（包括本函件）所載之任何陳述有所誤導。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述之所有資料、陳述及聲明（彼等對此完全負責）於作出時及在寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

於最後實際可行日期，新世界發展於 貴公司已發行股本中持有約70%應佔權益，而Solar Leader為新世界發展之全資附屬公司，故參與協議構成 貴公司一項關連交易。由於各個有關比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，參與協議須遵守上市規則第14A.32條之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

吾等認為已審閱足夠資料，使吾等可就關連交易之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑任何重大事實遭遺漏或隱瞞，而就吾等所知亦無出現任何事實或情況致使向吾等提供之資料及發出之聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴集團提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及狀況進行獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

在評估關連交易整體上是否公平合理及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 參與協議之背景資料

1.1 有關 貴公司之背景資料

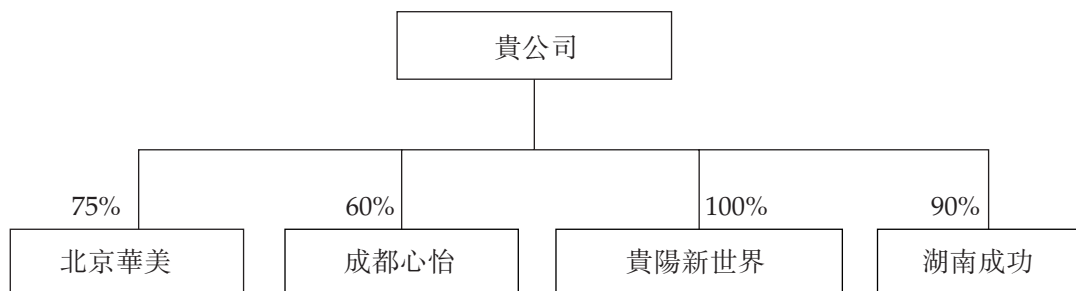
貴公司之主要業務為中國之物業發展及物業相關投資，包括但不限於中國之物業銷售、租賃及酒店業務。 貴公司乃中國一家房地產發展商，而吾等從 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止之中期報告中留意到， 貴集團擁有土地儲備約15,000,000平方米，其中約80%位於廣州、北京、瀋陽及武漢。

Solar Leader之主要業務包括投資控股及物業發展。Solar Leader為新世界發展之直接全資附屬公司，而新世界發展之主要業務包括於物業、基建、服務、電訊及科技業務之投資。

1.2 有關該等項目之背景資料

貴公司透過多家全資附屬公司間接持有項目公司。誠如通函所載，參與協議涉及之項目公司包括北京華美、成都心怡、貴陽新世界及湖南成功。

下表載列 貴公司 (透過多家全資附屬公司) 目前在各項目公司之實際擁有權:



1.2.1 北京華美

北京華美為北京物業一級開發權 (即籌備征地、補償及安置原居民、拆除現有建築物、進行土地平整、興建基礎設施之權利,以達致中國有關機關就公開拍賣該幅土地之土地使用權而釐定之標準) 之持有人。

北京物業位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村,總面積約為1,590畝 (相等於約1,060,000平方米)。北京物業將會發展成為低密度住宅物業,以供銷售及投資用途。 貴集團就北京物業上發展之項目應付之總成本估計約為911,000,000港元。

吾等注意到,於二零零五年十二月三十一日,北京華美根據中國公認會計準則 (「中國公認會計準則」) 計算之經審核資產總值及資產淨值均為人民幣49,499,545元。北京華美於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核虧損淨額 (扣除稅項及非經常項目前後) 分別為人民幣2,765元及人民幣467,690元。

1.2.2 成都心怡

成都心怡為成都物業土地使用權之持有人。成都物業位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村,總面積約為950,004.75平方米。成都物業將用作發展住宅物業。 貴集團就成都物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,616,000,000港元。

吾等注意到，於二零零五年十二月三十一日，成都心怡根據中國公認會計準則計算之經審核資產總值及資產淨值分別為人民幣36,702,015元及人民幣29,282,000元，成都心怡於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度各年並無產生任何盈虧。

1.2.3 貴陽新世界

貴陽新世界為貴陽物業之土地使用權持有人。貴陽物業位於中國貴陽市金陽區金西北路以東、龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北，總面積約1,670,089.26平方米。貴陽物業可用作發展住宅、辦公室、商業及公共設施。貴集團就貴陽物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,748,000,000港元。

吾等注意到，於二零零六年六月三十日，貴陽新世界根據中國公認會計準則計算之未經審核資產總值及資產淨值分別為人民幣682,334,840元及人民幣263,894,400元，截至二零零六年六月三十日止財政年度（自貴陽新世界於二零零六年五月三十日註冊成立以來）並無產生任何盈虧。

1.2.4 湖南成功

湖南成功為長沙物業土地使用權之持有人。長沙物業位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南，總面積約為671畝（相等於約447,333平方米）。長沙物業擬用作住宅及商業用途。貴集團就長沙物業上發展之項目應付之總成本估計約為1,635,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，湖南成功根據中國公認會計準則計算之經審核資產總值及資產淨值分別為人民幣123,562,421元及人民幣28,695,730元。湖南成功截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核虧損淨額（扣除稅項及非經常項目前後）分別為人民幣5,311,813元及人民幣4,799,143元。

2. 訂立參與協議之理由及裨益

就考慮關連交易整體是否公平合理時，吾等曾與董事討論，並瞭解訂立參與協議之目的在於鞏固 貴集團之財務狀況。誠如通函所載，發展該等項目應付之總土地成本、建築成本及其他項目成本估計約為5,910,000,000港元。Solar Leader參與後， 貴集團或其代表為發展該等項目而提供予項目公司之資金，將由Solar Leader與 貴集團平均分擔。就此， 貴集團之財務承擔將會減少，使 貴集團可保留其資產及財務資源作其他潛在用途，同時亦可保留管理及營運該等項目之控制權。

誠如通函所載，參與協議之條款乃 貴公司、Solar Leader與新世界發展經公平磋商後按一般商業條款釐定。董事相信，參與協議之條款為公平合理，並認為與Solar Leader及新世界發展訂立參與協議乃符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

吾等在達致有關參與協議的意見時，已與董事討論以下事宜：

2.1 合作投資機會

該等項目乃 貴公司與新世界發展首次在中國進行之合作投資安排。吾等自董事得悉，該等項目可用作發展之總面積估計約為4,100,000平方米。吾等已審閱 貴集團最近期於二零零五年六月三十日止之年報，並留意到二零零五年及二零零六年財政年度已落成或將落成之物業發展及投資項目總樓面面積分別為768,001平方米及1,051,361平方米。吾等瞭解參與協議下各該等項目之規模更為龐大，該四個項目中規模最細者為長沙物業，其可供發展總樓面面積約為1,000,000平方米，而該四個項目中規模最大者為貴陽新世界，其可供發展總樓面面積約為3,200,000平方米。

誠如 貴集團中期報告所載，其於二零零五年十二月三十一日之土地儲備約80%位於廣州、北京、瀋陽及武漢。除北京物業外，發展中之該等項目乃位於其他對 貴集團相對較新之地區。訂立參與協議讓 貴公司可與業務夥伴攜手進軍新市場。儘管新世界發展加入參與，惟 貴集團仍可保留營運及管理該等項目之控制權。

2.2 財務承擔

誠如上文所述，估計該等項目之總投資額約為5,910,000,000港元，按照該等項目之發展進度作出有關付款或產生有關財務責任。吾等已審閱 貴集團之年報及中期報告，並留意到於二零零五年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存分別約為6,351,900,000港元及4,257,000,000港元。根據中期報告，於二零零五年十二月三十一日， 貴集團錄得淨負債4%。倘估計之總投資額5,910,000,000港元全數由 貴公司出資，則 貴公司之淨負債將大幅增加，並將超出其現金及銀行結存水平。

吾等已與董事討論，並明白房地產發展資本支出龐大及屬長遠性質，且視乎房地產作銷售或租賃用途而定，投資年期一般可介乎三年至十年以上不等。吾等與董事一致認為，Solar Leader之參與將可令 貴集團之財務承擔減少，使 貴集團可保留其資產及財務資源作其他潛在用途。

2.3 宏觀調控措施

吾等留意到中國政府自二零零四年以來推出多項宏觀調控政策，藉以進一步遏止房地產市場發展過熱，如(i)房地產發展商須先達到新訂最低資本要求35%，方符合資格申請銀行貸款；(ii)首期按金由有關住宅物業購買價之20%調高至30%；(iii)禁止任何樓花買家轉讓未落成之商品房物業；及(iv)對轉售持有少於五年之物業徵收商業稅。吾等已與董事討論有關宏觀調控之影響，並自董事得知有關措施大大調高了對新加入公司形成之門檻，更危及小型公司在地產市場上的生存空間。董事認為， 貴集團憑藉其強大資本基礎及現代化國際品牌，將繼續成為中國房地產市場之主要參與者，並預期在宏觀調控措施下，藍籌發展商（如 貴公司）將成為市場整合過程中之最終得益者。

吾等無法確定中國政府會否對地產市場推出其他宏觀調控措施，亦無法確定有關措施可能對市場整體造成之影響。然而，董事認為，考慮到該等項目之投資額及發展規模，與其他方合作投資以分散其發展風險，乃商業上較為審慎之舉。

鑑於(i)發展中之該等項目乃位於對 貴集團相對較新之中國地區；(ii)宏觀調控措施及可能對中國房地產市場造成之影響存在固有不明確因素；及(iii)該等項目之投資額及發展規模； 貴公司減少財務承擔，保留其資產及財務資源在適當時作其他潛在用途，在商業及財務角度上均屬審慎之舉。

3. 參與協議之主要條款

吾等已審閱參與協議，並留意到（其中包括）以下主要條款：

- (i) 貴公司同意授予Solar Leader於該等項目之50%參與權益及回報，作為Solar Leader向 貴公司支付 貴集團就該等項目之應付成本之50%之代價；
- (ii) Solar Leader同意就 貴集團因替該等項目融資而訂立或履行之任何抵押或擔保而產生或招致之任何款項向 貴公司補償有關款項之50%；
- (iii) 新世界發展同意擔保Solar Leader履行參與協議項下之一切責任，並因Solar Leader未能履行其於參與協議項下之責任而令 貴公司招致或產生之任何虧損或損失向 貴公司作出賠償；及
- (iv) Solar Leader須於收訖 貴公司發出付款之書面要求後十四日內向 貴公司付款。

4. 參與協議之財務影響

誠如通函所述，訂立參與協議將不會令 貴公司產生任何盈虧，亦不會對 貴公司之資產及負債造成任何重大影響。吾等留意到貴陽新世界及成都心怡自註冊成立以來未曾產生任何盈虧，而北京華美及湖南成功分別於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度產生虧損人民幣467,690元及人民幣4,799,143元。由於項目公司並無產生任何溢利或只涉及輕微虧損，故訂立參與協議將不會對 貴集團於完成參與協議時之溢利及虧損總額造成任何重大影響。

吾等已審閱 貴集團之年期及中期報告，並留意到於二零零五年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存分別約為6,351,900,000港元及4,257,000,000港元。就該等項目應付之總發展成本估計約為5,910,000,000港元。鑒於該等項目之發展屬長期性質，且受當時市況所影響，故未能確定發展該等項目之融資方式—透過 貴集團內部資源或利用銀行借款。然而，倘全數計入該等項目之財務承擔約5,910,000,000港元， 貴公司之淨負債將會大幅增加，並將超出中期報

德國商業銀行函件

告所呈報之現金及銀行結存水平。在Solar Leader參予後，投入項目公司之任何款項將由Solar Leader與 貴集團平均分擔，即 貴集團將承擔約2,955,000,000港元。假設 貴公司將以內部現金或儲備支付總投資額，吾等留意到現金及銀行結存乃高於 貴集團按比例分擔之估計投資額2,955,000,000港元。

鑒於 貴公司將與新世界發展聯合參與並平均分擔該等項目，可減少 貴集團之財務承擔，使 貴集團可保留其資產及財務資源以把握其他商機，故吾等認為參與協議就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

整體推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為關連交易乃公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及其獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准參與協議之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德國商業銀行香港分行

富國德

黃倩暉

香港分行行長

企業融資部 (併購業務)

謹啟

二零零六年九月二十九日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，乃旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

權益披露

本公司董事及行政總裁

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及／或債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

	股份數目			於最後實際 可行日期佔 已發行股本 的百分比
	個人權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	12,500,000	52,271,200 (附註1)	64,771,200	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	65,050,000 (附註2)	73,800,000	1.93
梁志堅先生	500,000	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,250,000	—	6,250,000	0.16
周桂昌先生	650,126	—	650,126	0.02
方承光先生	1,600,000	—	1,600,000	0.04

附註：

1. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司實益擁有。
2. 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一間公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於二零零二年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼被視作擁有相關股份中的權益。該董事於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股 行使價
顏文英小姐	二零零五年 七月十四日	二零零六年八月十五日至 二零零七年八月十四日	100,000	2.300港元

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	11,766,199	0.60
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 (附註2)	5,136,566	0.26
鄭家成先生	180,308	—	2,659,700 (附註3)	2,840,008	0.15
梁志堅先生	3,321,630	—	—	3,321,630	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
周宇俊先生	1,891,701	—	—	1,891,701	0.10
方承光先生	2,306,051	—	—	2,306,051	0.12
鄭維志先生	703,288	—	—	703,288	0.04
Dragon Fortune Limited (每股面值1.00 美元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司 (每股面值1.00 美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司 (每股面值1.00 美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海) 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註5)	3,000,000	30.00

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
偉業國際有限公司					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	15 (附註2)	15	15.00
廣州榮和房地產有限公司					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註6)	4,666,500	5.00
Master Services Limited					
(每股面值0.01美元的普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
華美達地產有限公司					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註5)	229,500,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	28,350,000	52.50

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新城集團有限公司					
(每股面值1.00 港元 的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註8)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1.00 港元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	500	50.00
YE Holdings Limited					
(每股面值1.00 港元 的普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展 有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註10)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理 有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註10)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。

4. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司（「新城」）持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
5. 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
6. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。
7. 此包括杜惠愷先生全資擁有的公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本的50%直接權益及2.5%參與權益。
8. 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益的公司持有。
9. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份的權益。
10. 由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有此等公司的註冊資本的權益。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 新世界移動控股有限公司

根據同系附屬公司新世界移動控股有限公司（「新世界移動」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動股份的購股權中的個人權益，故此被視為擁有新世界移動相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新世界移動購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價
鄭家純博士	二零零五年一月二十八日	(附註)	780,000	1.26 港元
杜惠愷先生	二零零五年一月二十八日	(附註)	300,000	1.26 港元
周宇俊先生	二零零五年一月二十八日	(附註)	482,000	1.26 港元

附註：行使期由二零零五年一月二十八日起至二零一零年十二月三十一日止。

(ii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）採納的購股權計劃，下列董事持有可以認購新創建股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新創建相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權 數目	每股 行使價
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	68,820	3.711港元
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	134,944	3.711港元

附註：分為兩批，行使期分別由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(III) 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（不包括根據上市規則董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的該等業務）中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
顏文英小姐	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

(IV) 其他董事權益

自二零零五年六月三十日（本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大並於本通函日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事，各公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

董事姓名	主要股東名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展 義榮企業有限公司
鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
周宇俊先生	義榮企業有限公司
李聯偉先生	新世界發展

本集團之主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外，以下各方於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益：

於已發行股份之好倉

名稱	股份數目		衍生工具涉及的股份數目 (附註4)		總計	佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.77
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.77
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) (附註2)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.77
新世界發展 (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	-	262,000,000	2,976,858,780	77.77
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	-	262,000,000	-	375,351,879	9.81

附註：

1. CYTF 持有 CSL 之 51% 權益，而 CSL 則持有周大福企業之全部權益。因此，由於下文附註(2)所述，周大福企業於新世界發展擁有權益，CYTF 及 CSL 均被視為於周大福企業被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有的股份中擁有權益。
3. 新世界發展所持法團權益下之股份數目，包括其 59% 附屬公司 Great Worth Holdings Limited 所持之 22,508,064 股股份，以及其 54% 附屬公司 High Earnings Holdings Limited 所持之 41,366,106 股股份。由於新世界發展擁有義榮之 100% 權益，因此亦被視為於義榮持有之股份中擁有權益。
4. 根據全部於二零零五年五月三十日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及 262,000,000 股股份的認沽期權。該等認沽期權可於二零零七年五月二十五日（受限於當中所訂明的若干加速事件）按每股 2.90 港元之初步行使價（可予調整）行使。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方（除董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司外）直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，而各自於該等證券所持有的權益如下：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣6,960,000元 (12%股本權益)
海南中泓投資有限公司	長沙香湘海房地產開發有限公司	人民幣25,000,000元 (20%股本權益)
慶鵬石油化工(香港) 有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	人民幣6,000,000元 (20%股本權益)
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣12,500,000元 (25%股本權益)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (14.29%股本權益)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10% (附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
四川省中石化實業有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	人民幣6,000,000元 (20%股本權益)
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發 有限公司	18,200,000 港元 (10%股本權益)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
佛山市祥福房地產開發 有限公司	佛山鄉村俱樂部房地產 開發有限公司	10% (附註)
濟南陽光置業有限公司	濟南新世界陽光發展有限公司	8,094,600 美元 (27%股本權益)
上海豐收投資有限公司	濟南匯泉新世界置業有限公司	人民幣6,000,000 元 (30%股本權益)

附註：誠如相關之合作合營合同所載列之利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立任何現有或擬訂之服務合約（不包括一年內屆滿或毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

專家

(a) 以下為名列本通函或曾提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港法例第155章香港銀行業條例透過其香港分行下之持牌銀行及根據證券及期貨條例獲認可之金融機構，可從事證券及期貨條例附表五所載第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

(b) 德國商業銀行並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可以執行）。

(c) 德國商業銀行概無於本集團任何成員公司自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編制日期）以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 德國商業銀行已就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及文義載列其函件或引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

(e) 德國商業銀行發出之函件及推薦意見乃以本通函刊發日期為截止日期，以供載入本通函。

訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何就本集團而言重大之訴訟或仲裁，而據董事或本公司所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面臨指控之重大訴訟或索償。

一般資料

(a) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

(b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈一期九樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，位於香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司之公司秘書為顏文英小姐FCCA CPA。
- (f) 本公司之合資格會計師為顏文英小姐FCCA CPA。

備查文件

參予協議之副本由本通函刊發日期起至二零零六年十月十六日（包括該日）止期間的一般營業時間內，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓可供查閱。

顏文英小姐

四十歲，顏小姐於二零零六年一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦出任本集團多間附屬公司之董事。顏小姐為本集團之財務總監及營運委員會之會員，負責集團之財務會計，資金管理及集團管治監控。彼於1999年加入本集團，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有19年以上經驗。在未加入本集團前，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，持有南昆士蘭大學(University of Southern Queensland)商學士學位。顏小姐為本公司之公司秘書。

根據本公司與顏小姐訂立之服務協議，顏小姐之委任初步為期三年，惟將根據章程細則，於下屆股東大會上重選及至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退。於二零零六年六月三十日止年度，顏小姐獲取董事袍金港幣五萬元，袍金由董事會根據股東於二零零五年股東週年大會上授出的授權而釐定。根據服務協議，彼可獲取之酬金包括年薪港幣2,280,000元，並有權收取酬情花紅。薪酬乃根據彼於本公司承擔之職務及責任以及本公司薪酬政策而釐定。

除出任本公司之執行董事外，顏小姐與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無關連，亦無在過去三年在其他上市公司擔任董事職務。於最後實際可行日期，就證券及期貨條例第XV部而言，除擁有本公司所授出購股權附帶之相關股份100,000股之權益外，顏小姐並無於本公司股份中擁有其他權益。彼並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之規定而須予披露之其他資料、或任何需讓股東注意之事項。



New World China Land Limited 新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

股東特別大會通告

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年十月十六日(星期一)上午十時三十分假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行股東特別大會(「大會」),以便處理下列事項:

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂):

1. 動議:

- (a) 批准、訂正及確認本公司與Solar Leader Limited及新世界發展有限公司於二零零六年九月十一日訂立的參予協議(「參予協議」)(註有「A」字樣日期為二零零六年九月二十九日的通函(「通函」)及註有「B」字樣的參予協議副本已提呈大會,並由大會主席簡簽,以資識別)、其條款及協議項下擬進行之交易;及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與參予協議有關的所有文件及就參予協議有關的所有事宜採取行動。

2. 動議重選顏文英小姐為本公司董事。

承董事會命
新世界中國地產有限公司
公司秘書
顏文英

香港,二零零六年九月二十九日

附註：

1. 凡有權出席大會（或其任何續會）並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上代表（必須為個人）代其出席，及於票選時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本（如有），最遲必須於大會或其任何續會指定舉行前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在會上就有關本公司之該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊上只有排名首位之出席人士，方有權就本公司之該等股份投票。
4. 遵照本公司章程細則第99條之規定，顏文英小姐於大會上退任為本公司董事，並符合資格及願意膺選連任。
5. 隨附大會適用之代表委任表格。
6. 於本通告日期，本公司董事會包括(1)執行董事鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事符史聖先生及(3)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。